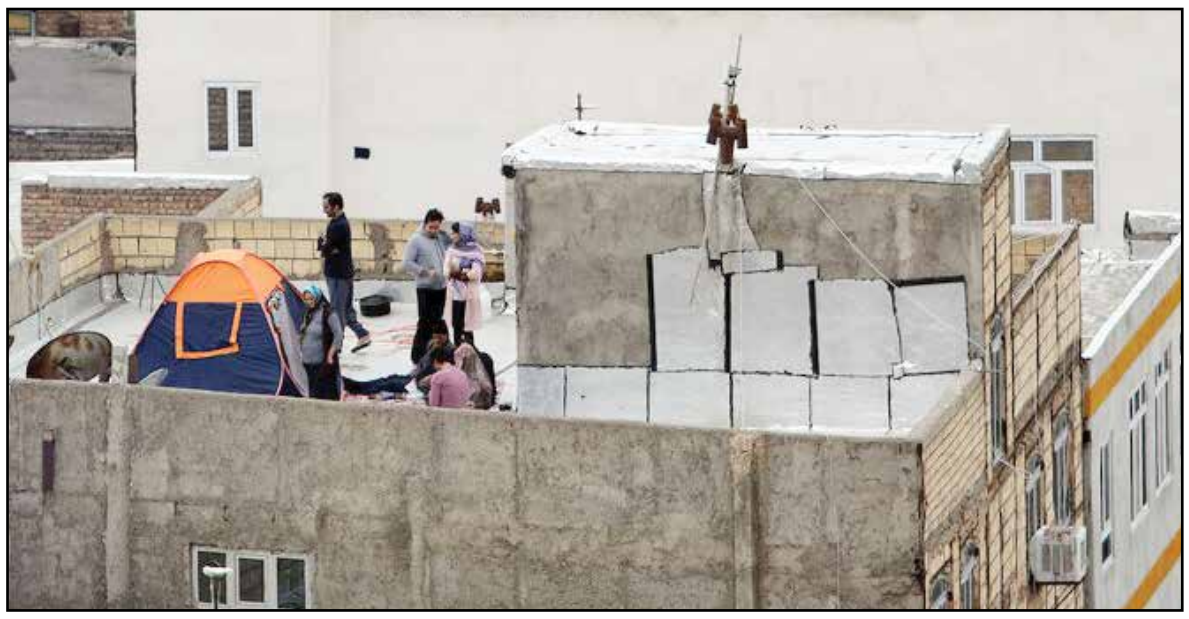
افزایش ۱۰۰ درصدی قیمت واحدهای مسکونی و اجاره‌ها در برخی مناطق تهران؛

بحران مسکن، بنیاد خانواده‌ها را تهدید می‌کند



ایمان ربیعی

در حالی که رسانه‌ها خبر از گشت ویژه برای شناسایی خانه‌های خالی در تهران و پردیس می‌دهند، مستاجران برای رویارویی با افزایش فلج‌کننده قیمت در سال جاری آماده می‌شوند.

سید جواد سادات، مشاور وزیر راه و شهرسازی در حوزه مسکن در خصوص برنامه‌های ساماندهی بازار مسکن و جلساتی که با موضوع تنظیم بازار مسکن در دولت برگزار شد، توضیح داد: «برای امسال با توجه به محدودیت‌هایی که برای مردم ایجاد شده است در خصوص املاک مسکونی بسته اجرایی را تعریف کرده‌ایم و در تلاش هستیم اثربخشی مناسبی بر بازار اجاره واحدهای مسکونی داشته باشد. محور نخست این بسته، سرعت بخشی به کشف خانه‌های خالی بر پایه قانون مالیات بر خانه‌های خالی است که در این باره به زودی گشت‌های مشترک شهرداری و سازمان امور مالیاتی برای شناسایی میدانی خانه‌های خالی در مناطق مختلف شهری که خانه‌های خالی در آن مناطق هستند برقرار خواهد شد که این امر از امروز در تهران و شهرهای اقماری شهر تهران از جمله پردیس شروع خواهد شد.

گزارش‌های میدانی نشان می‌دهد قیمت واحدهای مسکونی در تهران، در برخی مناطق حتی افزایشی بیش از ۱۰۰ درصد را تجربه کرده است. انتشار انبوهی خبر درباره اجاره کانکس و اتاق بدون سرویس بهداشتی و آشپزخانه و... حکایت از افزایش بسیار قابل توجه قیمت‌ها در بازار اجاره دارد. اما دلیل این رشد قیمت چیست؟

گزارش‌های میدانی حکایت از کوچ مستاجران به مناطق پایین‌تر و در برخی موارد حتی مهاجرت به شهرک‌های اقماری در پی افزایش قیمت مسکن دارند. در عین حال برخی مستاجران به «توسعه ایرانی» گفته‌اند که خانواده‌هایشان را به شهرستان منتقل کرده و خود در خانه‌های اشتراکی و اتاق‌های استیجاری یا پانسیون اقامت گزیده‌اند

یک فعال بازار مسکن در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» در پاسخ به این پرسش که چرا افزایش شدید قیمت اجاره، از ماه دوم سال و پیش از موعد خبرساز شده است؟ گفت: «دلیل رشد قیمت‌ها پیش‌بینی رشد بهای ارز و سایر کالاهاست. همه چیز گران شده و طبیعی است اجاره مسکن نیز گران شود. به عبارت دیگر وقتی فرد برای خرید یک مرغ باید ۲۵۰ هزار تومان و برای خرید یک کیلو گوشت باید ۴۰۰ هزار تومان بپردازد، طبیعی است که دیگر دو میلیون و سه میلیون برای اجاره دادن خانه برایش منطقی نیست.»

وی افزود: «انتظار همه این است که افزایش نرخ‌ها در ماه‌های آتی تداوم یابد و پیشی گرفتن شمار خریداران از فروشندگان نیز دلیلی بر این مدعاست.» به گفته این فعال صنفی، واحدی که سال گذشته به قیمت ۱۰۰ میلیون رهن و ۳ میلیون تومان اجاره، در اختیار مستاجر قرار گرفته بود، امروز با قیمت ۲۰۰ میلیون تومان رهن و ۵ میلیون تومان اجاره مشتری دارد.

وقتی امکان خرید نیست

یک کارشناس بازار مسکن نیز در پاسخ این پرسش «توسعه ایرانی» که چرا قیمت اجاره بی‌اندازه افزایش یافته است؟ گفت: «وقتی فرصت خرید محدود می‌شود، بازار اجاره با افزایش شدید قیمتی روبرو می‌شود.»

محمود اولاد، افزود: «مشکل مسکن، رشد عمومی تورم و عقب‌ماندگی تقاضا از تولید است. همین حالا با کمبود بین یک تا دو میلیون واحد مسکونی در ایران روبرو هستیم و این فشار در هنگامه افزایش قیمت به بازار اجاره منتقل می‌شود.»

از سوی دیگر یک فعال بازار مسکن در منطقه مرکزی تهران نیز به خبرنگار ما گفت: «دلیل فشار بالای قیمتی در اجاره، کوچ بسیار زیاد از شهرستان‌ها به تهران برای یافتن فرصت شغلی است.»

وی به آگهی‌های عجیبی که این روزها در فضای مجازی پرشمار است اشاره کرد و افزود: «آگهی می‌دهند که یک اتاق شش متری به نرخ ۷۰ میلیون رهن و دو میلیون اجاره ماهانه وجود دارد. مشتری این اتاق بدون سرویس بهداشتی، طبیعتا خانواده نیست. مشتری این دست واحدهای مسکونی اغلب کارگرانی هستند که برای یافتن شغل راهی تهران شده‌اند و در برخی مناطق این افزایش قیمت ناشی از همین اتفاق است.»

وی ادامه داد: خرید مسکن برای بسیاری غیرممکن شده است از این رو طبیعی است که به دنبال اجاره باشند و همین قیمت را بالاتر و بالاتر می‌برد.

حمایت دولتی جوابگوست؟

پرداخت وام ودیعه و تعیین سقف مجاز افزایش نرخ اجاره‌بها دو برنامه اجراشده طی سال‌های اخیر از سوی دولت بوده است. اوایل خردادماه سال گذشته شورای پول و اعتبار با اعطای تسهیلات کمک‌ودیعه مسکن با نرخ سود مصوب این شورا (۱۸ درصد) دوره بازپرداخت حداکثر پنج سال، در سقف‌های ۷۰،۱۰۰ و ۴۰ میلیون تومانی به‌ترتیب برای تهران، مراکز استان‌ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و سایر شهرها موافقت کرد.

زمزمه‌هایی در خصوص تمدید همین شرایط در سال جاری به گوش می‌رسد که نشان از عزم جدی دولت برای حمایت از اجاره‌نشین‌ها دارد. در این شرایط یکی از اعضای هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک مدعی شد: «دخالت دولت در قالب بسته حمایتی نه‌تنها کمکی به مستأجران نکرد، بلکه بازار را ملتهب‌تر کرد.»

سعید لطفی، در عین حال گفت: «تاکنون جزئیاتی از بسته حمایتی دولت از مستاجر آن برای تابستان امسال اعلام نشده است، واقعیت آن است که بسته‌های سال‌های گذشته جوابگوی نیازهای مستأجران نبود و نتواست کمکی به رفع مشکل مستأجران کند.»

وی بیان کرد: «تعیین سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها عامل گرانی در بازار اجاره مسکن شد و این امکان را به مالکان داد تا ۲۵ درصد اجاره را گران کنند در حالی که برخی از موجران و مالکان قصد افزایش اجاره تا این سقف را نداشتند.»

کارشناسان معتقدند گرانی مسکن سبک زندگی خانوار ایرانی را تغییر داده و این بحران می‌تواند در آینده خطرساز شود چرا که کوچ به مناطق پایین‌تر و حتی زندگی جداگانه سرپرست خانوار از سایر اعضا بنیان‌ها خانواده را در معرض تهدید قرار می‌دهد

لطفی با بیان این که سقف ۲۵ درصدی رعایت نشد و دولت ضمانت اجرایی آن را نداشت، گفت: «در بازار هم نظارتی نشد به‌طوری که در برخی مناطق نرخ اجاره مسکن ۱۵۰ درصد افزایش یافته است. مالکی که قصد افزایش اجاره‌بها را دارد به ممنوعیت افزایش بیشتر از ۲۵ درصد توجهی نمی‌کند.» بسیاری از فعالان بازار و مشاوران املاک گفته‌های وی را تاییدی می‌کنند.

کوچ به شهرک‌های اقماری

در عین حال افزایش قیمت مسکن سبک زندگی مردم را به‌ویژه در شهرهای بزرگ تغییر داده است. گزارش‌های میدانی حکایت از آن دارد که در پی افزایش قیمت مسکن بسیاری از مستاجران به مناطق پایین‌تر کوچ می‌کنند و در برخی موارد حتی مهاجرت به شهرک‌های اقماری در دستور کار قرار می‌گیرد. در عین حال برخی مستاجران در گفت‌وگو با «توسعه ایرانی» گفته‌اند که خانواده‌هایشان را به شهرستان منتقل کرده و خود در خانه‌های اشتراکی و اتاق‌های استیجاری یا پانسیون اقامت گزیده‌اند. کارشناسان معتقدند گرانی مسکن سبک زندگی خانوار ایرانی را تغییر داده و این بحران می‌تواند در آینده خطرساز شود چرا که کوچ به مناطق پایین‌تر و حتی زندگی جداگانه سرپرست خانوار از سایر اعضا، بنیان‌ها خانواده را در معرض تهدید قرار می‌دهد.

خبر اقتصادی

هشدار تکان‌دهنده یک کارشناس به وجود ۷ ابربحران در کشور

یک اقتصاددان نسبت به وجود ۷ ابربحران در اقتصاد ایران هشدار داد. علی سعدوندی، اقتصاددان در یادداشتی در فضای مجازی نوشت: سوالی که در ذهنم چرخ می‌زند، و آن این که گوشی که صدای فروش کیش و قشم را شنیدو بر آشفت، چطور صدای ابربحران بازنشستگی، ابربحران بانکی، ابربحران بیمه، ابربحران آب، ابربحران انرژی، ابربحران ابرتورم و ابربحران سرمایه‌گذاری را نه شنیدو نه برآشفت.

بلیت هواپیما گران و کمیاب شده است

ایسنا- رئیس انجمن صنفی دفاتر خدمات مسافرت هوایی و جهانگردی گفت: چه کسی می‌گوید قیمت بلیت هواپیما افزایش پیدا نکرده است؟! بلیت هواپیما در برخی مسیرهای پرتقاضا نه تنها تا ۱۰۰ درصد افزایش قیمت پیدا کرده، که کمیاب هم شده است.

حرمت‌الله رفیعی درباره نقش آژانس‌های هواپیمایی و مسافرتی در گران‌فروشی خارج از مصوبه، اظهار کرد: حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد ظرفیت ناوگان هواپیمایی کشور چارتر شده است، ایرلاین‌ها وقتی با آژانس‌ها و چارترکننده‌ها قرارداد می‌بندند، ظرف یک ماه چندین بار نرخ‌ها در قرارداد تغییر و افزایش می‌دهند، بعد هم به آژانس می‌گویند اگر پای قرارداد نیایید و با آن‌ها همکاری نکنند، چارترکننده‌های دیگری وجود دارند که این کار را انجام دهند. یقینا که در این ماجرا پای شرکت‌های هواپیمایی وسط است. اگر آژانس را به تنهایی عامل گرانی می‌دانند، چرا پیگیری و رسیدگی نمی‌کنند. به گفته وی، بلیت هواپیما در مسیرهای پرتردد مثل مشهد، شیراز و کیش پیدا نمی‌شود و کمیاب شده است.

رجبی مشهدی:

مشترکان خانگی همراهی کنند، فشار ناترازی برق کاهش می‌یابد

مهر- سخنگوی صنعت برق گفت: ناترازی برق تمام نشده و مجبور هستیم برنامه‌های مدیریت مصرف را همچون گذشته ادامه دادهو اجرا کنیم؛ اما اگر مشترکان خانگی همراهی کنند از این فشار کاسته می‌شود. مصطفی رجبی مشهدی، افزود: در صورتی که در مصرف خانگی صرفه‌جویی نشود، ناترازی برق به بخش‌های صنعت و کشاورزی وارد می‌شود.

گفت و گو

دبیر کل اتاق مشترک بازرگانی ایران و عراق:

بانک مرکزی عراق اجازه انتقال دلار به ایران را ندارد

دبیر کل اتاق مشترک بازرگانی ایران و عراق خاطرنشان کرد: بانک مرکزی عراق صرافی‌ها را مقید کرده است که مقصد انتقال ارز دلار را به بانک مرکزی اعلام کنند. اگر مقصد ایران اعلام شود بانک مرکزی عراق به دلیل تحریم‌ها برای صرافی دلار تخصیص نخواهد داد و اگر صادرکننده ایرانی در عراق دینار به صرافی بدهند و از صرافی بخواهد معادل این پول را در ایران به دلار بدهد صرافی نرخ تبدیل دینار به دلار را با نرخ آزاد بازار بغداد محاسبه می‌کند.

جهانبخش سنجابی شیرازی در گفت‌وگو با ایلنا، با بیان اینکه ارزش تجارت دلاری به عراق در سال گذشته رشد کرد، گفت: واردات از عراق در سال گذشته افت کرد ما از این کشور شمش‌های فلزی و قراضه وارد می‌کنیم و همچنین از طریق بازارچه‌های مرزی پیله‌وری برنج و سایر اقلام غذایی و خرما وارد می‌کنیم.

وی با اشاره به افزایش حجم واردات از عراق در ۱۴۰۰، بیان کرد: در ۱۴۰۰ واردات از عراق نسبت به سال گذشته آن یعنی ۱۳۹۹ حدود ۷۰۰ درصد رشد کرد چرا که توانستیم بخشی از منابع بانکی خود را در عراق برای واردات نهاده‌های دامی تخصیص بدهیم، محصولات وارداتی همگی از تولیدات عراق نبودند. اما آمار تجارت در ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که از نظر دلاری تجارت ما به این کشور ۱۸ درصد رشد کرد هر چند از نظر وزنی کمتر شد؛ به بیان دیگر اگر شاخص برابری قیمت را برای صادرات به عراق ۱۴۰۱ در نظر بگیریم آهنگ صادرات رو به رشد بود هر چند بسیار کند انجام شد.

این فعال اقتصادی ادامه داد: حجم تجارت به عراق در فروردین ۱۴۰۲ به‌صورت مقطعی به دلیل ایام نوروز و ماه رمضان افت کرد تجربه سال‌های گذشته نشان می‌دهد که ماهموارد در فروردین شاهد افت تجارت هستیم اما این افت در ماه‌های بعدی جبران می‌شود در نیمه دوم سال شاهد رونق بیشتر خواهیم بود؛ استباط ما این است که امسال به عدد محقق شده دست خواهیم یافت و به نظر می‌رسد با توجه به تقویت مناسبات سیاسی شاهد افت تجارت نخواهیم بود.

به گفته وی؛ چشم‌انداز ۱۰ میلیارد دلار را به عنوان مجموع تراز تجاری ایران و عراق را در ۱۴۰۲ در نظر گرفته‌ایم که اگر امکان صادرات خدمات فنی و مهندسی نیز فراهم شود می‌توان امیدوار به عبور از این عدد باشیم و حداقل ۲ میلیارد دلار به حجم تجارت ما با این کشور اضافه می‌شود؛ البته صادرات خدمات فنی و مهندسی مشروط به این است که بتوانیم محدودیت‌های نظام بانکی عراق و تحریم‌های بین‌المللی را حل کنیم.

این فعال اقتصادی با تاکید بر اینکه دستورالعمل مکتوب که عراقی‌ها ارز به ایران ندهند وجود ندارد، گفت: تفاهم‌نامه بین بانک مرکزی عراق و معاونت فدرال رزرو آمریکا شکل گرفته است که بنا به آن مبدا و مقصد ارزآوری دلاری باید در عراق مشخص شود از این رو بانک مرکزی عراق صرافی‌ها را مقید کرده است که مقصد انتقال ارز دلار را به بانک مرکزی اعلام کنند. اگر مقصد ایران اعلام شود بانک مرکزی عراق به دلیل تحریم‌ها برای صرافی دلار تخصیص نخواهد داد و اگر صادرکننده ایرانی در عراق دینار به صرافی بدهند و از صرافی بخواهد معادل این پول را در ایران به دلار بدهد صرافی نرخ تبدیل دینار به دلار را با نرخ آزاد بازار بغداد محاسبه می‌کند و از آنجایی که عراق آبستن چند نرخی شدن ارز است این ما به التفاوت ارز آزاد و دولتی ضرری است که ناخواسته به تجار ایرانی تحمیل می‌شود و می‌تواند اثرات مخدوش کننده‌ای در روابط تجاری ما با عراقی‌ها بگذارد.

گفت و گو

نان اینترنتی ۲۵ هزار تومانی منطقی است!

فروش نان سنگک در تهران به ۵ هزار تومان رسید

رئیس اتحادیه نانوایان سنگکی اعلام کرد: فروش نان سنگکی زیر ۵ هزار تومان توجیه اقتصادی ندارد، نانوایانی که نان سنگک ۳ هزار تومان می‌فروشند یا در وزن دستکاری می‌کنند و یا نانوا صاحب ملک است و می‌خواهد اینگونه چراغ نانوایی‌اش را روشن نگه دارد؛ اما واقعیت این است که نرخ ۳ هزار تومان با این تورم نمی‌تواند هزینه‌های نانوایان را جبران کند.

محمد سلیمانی در گفت‌وگو با ایلنا، نرخ منطقی نان سنگکی در فروش‌های اینترنتی را ۲۵ هزار تومان دانست و افزود: خریداران نان در فروشگاه‌های اینترنتی با میل و رغبت خود نان با نرخ‌های مختلف را انتخاب می‌کنند و تمایلی برای ماندن در صف‌های خرید ندارند؛ قیمت نان در این فروشگاه‌ها بین ۱۰ تا ۳۵ هزار تومان است؛ و هزینه پیک، ۹ درصد ارزش افزوده و... برای خریدنان در نظر گرفته شده است.

این فعال صنفی ۱۲ تا ۱۳ درصد نرخ آرد را در تعیین قیمت نان موثر دانست و تصریح کرد: در جلساتی کار گروه آرد و نان، موضوع نرخ‌نامه جدید برای نانوایان مطرح و مقرر شد که در سال جدید به‌ مانرخ بدهند. اگر قرار باشد در نهایت به مانرخ جدید مطابق با آنالیز اتحادیه به نانوایان ندهند و بخواهند ۱۵ تا ۳۰ درصد کمک هزینه تولید به نانوا پرداخت کنند و نان همچنان با همان ۳ هزار تومان فروخته شود بهتر است که اعمال نشود. بازار تهران به قیمت ۵ هزار تومان در نان سنگک رسیده است و دیگر نانواها به فروش نان ۳ هزار تومانی رضایت نمی‌دهند. تجربه نشان داده که دولت در پرداخت مابه‌التفاوت به نانوایان تعلل می‌کنند و مطالبات را پرداخت نمی‌کند. به گفته رئیس اتحادیه نانوایان سنگکی؛ سال گذشته دولت مقرر کرد که ۸۰ درصد کمک هزینه به نانوایان پرداخت کند که متاسفانه این مبلغ پرداخت نشد.

رئیس اتحادیه نانوایان سنگکی با اشاره به دیگر هزینه‌های نانوایان سنگکی، تصریح کرد: پلاستیک نان لواش هزار تومان است اما پلاستیک نان سنگک مقاوم‌تر است؛ قیمت یک کیلو پلاستیک نان سنگک سال گذشته ۳۰ هزار تومان بود اما امسال نرخ آن کیلویی ۶۰ هزار تومان شده است، بنابراین فروش هزار تومان پلاستیک نان سنگک برای نانوایان صرفه اقتصادی ندارد. همچنین یک نانوای سنگکی در طول ماه ۹ تا ۱۰ کیسه خمیرمایه استفاده می‌کند؛ حداقل ۳ کیسه با نرخ دولتی خمیرمایه به نانوایان داده می‌شود و بقیه نیازش را باید از بازار آزاد تهیه کند. قیمت یک کیسه خمیرمایه در بازار آزاد یک میلیون ۳۰۰ هزار تومان است و قیمت سایر اقلام مصرفی در نانوایان نیز افزایش پیدا کرده است؛ کنجد کیلویی ۱۴۰ تا ۱۵۰ هزار تومان و سیاه‌دانه ۲۵۰ هزار تومان شده است.

وی با بیان اینکه نرخ نباید به گونه‌ای باشد که نانوایان سرکوب شوند، ادامه داد: نانوایان در روز استیضاح وزیر صمت روبه‌روی مجلس تجمع و مطالبات خود را بیان کردند؛ من به عنوان رئیس اتحادیه تلاش زیادی می‌کنم که مانع تجمع نانوایان شوم و با وعده دریافت نرخ‌نامه جدید آنها را متقاعد می‌کنم که به کار ادامه بدهند.

آگهی فقدان سند مالکیت

خانم شیما نوبخت باستناد دو برگ استشهادیه مصدق شده که امضا شهود آن ذیل شناسه یکتا به شماره ۱۴۰۱۰۲۱۵۵۲۶۷۰۰۰۹۰۷ تصدیق ۵۹۸۲۴۲ دفترخانه ۲۴۵ تهران رسیده است مدعی فقدان سند مالکیت مساحت ۳۵۰ مترمربع مشاع از ششدانگ یک قطعه باغچه بمساحت ۱۵۰۰ مترمربع به شماره پلاک ۴۱۶۱ فرعی از ۴۶ اصلی مفروز ومجزی شده از پلاک ۱۶۵ فرعی ازاصلی مذکورواقع درکردزار شهریار ذیل ثبت ۲۵۸۳۵۴ صفحه ۲۸۸ دفتر ۱۸۳۸ بنام شیما نوبخت ثبت و سند مالکیت به شماره چاپی ۹۰۶۸۰۹ ب/۹۰ صادر وتسلیم شده است و برابرثبت دفتراملاک در رهن نمی باشد بعلت جابجائی مفقود گردیده است لذا مراتب به استناد تبصره ذیل ماده ۱۲۰ قانون ثبت در یک نوبت آگهی میگردد تا چنانچه کسی مدعی انجام معامله نسبت به پلاک فوق یا وجود سند مالکیت نزد خود میباشد از تاریخ نشراین آگهی ظرف مدت ده روز اعتراض خود را کتبا به ضمیمه سند معامله به این اداره تسلیم ورسید دریافت نماید و در غیراینصورت این اداره پس از انقضای مدت مذکور و نرسیدن واخواهی نسبت به صدور سند المثنی طبق مقررات اقدام خواهد نمودم.الف:۱۰۳۸۰

شناسه آگهی: ۱۴۰۹۱۴۶۷

رئیس واحد ثبتی حوزه ثبت ملک شهریار

آگهی فقدان سند مالکیت

آقای علی یعقوبی آقکهریز باستناد دو برگ استشهادیه مصدق شده که امضا شهود آن ذیل شناسه یکتا به شماره ۱۴۰۱۰۲۱۵۲۳۵۶۰۰۰۲۸۲ رمز تصدیق ۷۱۷۶۶۷ دفترخانه ۵۳ شهریار رسیده است مدعی فقدان سند مالکیت ششدانگ یک دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در طبقه سوم بمساحت ۳۹/۰۳ مترمربع قطعه ۵ تفکیکی به شماره پلاک ۸۵۰۲ فرعی از ۴۶ اصلی مفروز ومجزی شده از پلاک ۳۵۳۲ فرعی ازاصلی مذکورواقع درکردزار شهریار بانضمام ششدانگ یکباب انباری بمساحت ۱/۶۵ مترمربع قطعه ۵ تفکیکی ذیل دفترالکترونیکی ۱۳۹۸۲۰۳۰۱۰۵۷۰۱۰۵۸۱ بنام علی یعقوبی آقکهریز ثبت و سند مالکیت به شماره چاپی ۳۸۱۲۰۵ د/۹۷ صادر وتسلیم شده است و بحکایت ثبت دفتراملاک در رهن نمی باشد بعلت اثاث کشی مفقود گردیده است لذا مراتب به استناد تبصره ذیل ماده ۱۲۰ قانون ثبت در یک نوبت آگهی میگردد تا چنانچه کسی مدعی انجام معامله نسبت به پلاک فوق یا وجود سند مالکیت نزد خود میباشد از تاریخ نشراین آگهی ظرف مدت ده روز اعتراض خود را کتبا به ضمیمه سند معامله به این اداره تسلیم ورسید دریافت نماید و در غیراینصورت این اداره پس از انقضای مدت مذکور و نرسیدن واخواهی نسبت به صدور سند المثنی طبق مقررات اقدام خواهد نمودم.الف:۱۰۳۸۱

شناسه آگهی: ۱۴۰۹۱۴۷۱

رئیس واحد ثبتی حوزه ثبت ملک شهریار